



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ DE L'OBRA DE REHABILITACIÓ DE L'ANTIGA FLECA PER A DESTINAR-LA A EQUIPAMENT

1.- INTRODUCCIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL:

L'Ajuntament de Sant Miquel de Campmajor, té la voluntat de rehabilitar l'edifici per dotar el poble d'un espai multiserveis i de socialització, per tal d'oferir més serveis als vilatans i als visitants. Alhora es vol donar una segona vida a un edifici que actualment es troba abandonat i en desús, millorant-ne la seva imatge i la de l'entorn proper.

En data 7 de març de 2025 l'Ajuntament de Sant Miquel de Campmajor encarrega als Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Pla de l'Estany la redacció del projecte de rehabilitació de l'antiga Fleca per destinar la planta baixa a equipament públic. Previ a la redacció del projecte, l'Eduard Fusté Bosch, arquitecte dels serveis tècnics del Consell Comarcal del Pla de l'Estany redacta una memòria valorada de l'actuació per poder sol·licitar subvenció a la convocatòria del PUOSC 2025-2029. L'actuació va rebre la subvenció sol·licitada i es redacta el Projecte Bàsic i Executiu de rehabilitació de l'antiga fleca per destinar la planta baixa a equipament públic, redactat per l'arquitecte tècnic Josep Ruhí Serra.

El projecte va ser aprovat inicialment per Decret d'Alcaldia número 2026DECR000124 de data 29 d'abril de 2026, fet que es fa fer públic mitjançant edicte al BOP de Girona número 85 de 6 de maig de 2026.

Atès que durant el termini d'exposició pública, no es van presentar al·legacions ni reclamacions al respecte, la resolució d'aprovació inicial va quedar elevada a definitiva, fet que es va fer públic mitjançant edicte d'aprovació definitiva publicat al BOP de Girona número 120 de 25 de juny de 2026 i al DOGC número 9702 de 7 de juliol de 2026.

2.- OBJECTE DEL CONTRACTE I ANÀLISI TÈCNICA:

La intervenció té com a objecte la consolidació estructural de l'edifici existent, conservant la volumetria i rehabilitant integralment la planta baixa per tal de implantar un espai multiserveis, amb agrobotiga, punt d'informació, bar i espai cívic.

D'acord amb el Projecte aprovat, les principals actuacions que es portaran a terme per tal de implantar els usos proposats seran les següents:

-Treballs d'enderroc

-Consolidació estructural. Amb l'enderroc de cobertes i forjat, caldrà consolidar les façanes i la paret ceràmica de càrrega de la planta primera.

-Nova estructura. Es realitzarà de nou les cobertes i el forjat intermig.



-Nova distribució planta baixa.

-Modificacions de façanes. S'obriran noves obertures i se'n modificaran d'existents per adaptar-se a les noves necessitats. Es tapiaran les obertures (o parts) que no s'adeqüen a la noves necessitats.

-Es construirà una nova escala exterior per accedir a la planta primera, independitzant la utilització futura de l'equipament en planta baixa.

-Adequació interior. S'actuarà a l'immoble per tal de poder assolir les condicions de confort exigides (impermeabilitzacions, aïllaments, instal·lacions, acabats...).

3.- ANÀLISI ECONÒMICA

a) Pressupost base de licitació i Valor estimat:

El pressupost d'execució material és de 305.576,77 € i el pressupost base de licitació és **440.000 €**, considerant el 21% d'IVA i el 19% de despeses generals i benefici industrial.

El valor estimat, per tant, serà de **363.636,36 €**, IVA 21% no inclòs, per considerar que no hi ha pròrroga del contracte ni previsió de modificació contractual.

b) Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera:

El principi de sostenibilitat financera, entès com la capacitat de finançament dels compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial, engloba tant el deute financer, com el deute comercial.

Referent a això ha d'assenyalar-se en aquest punt i quant al deute financer, que NO ha estat necessari formalitzar una operació de crèdit per finançar la contractació referida; compleix el principi de prudència financera i, finalment, NO incrementa el volum de deute viu juntament amb la resta d'operacions vigents de la Corporació.

En relació amb el deute comercial, els compromisos de despesa generats per aquesta contractació es faran en compliment el període mitjà de pagament a proveïdors i les disposicions previstes en el Pla de Tresoreria de l'entitat.

4.- ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

A la vista de les característiques i de l'import del contracte es proposa l'adjudicació mitjançant procediment obert simplificat.

En contractes d'obres de valor estimat igual o inferior a 2.000.000 €, l'òrgan de contractació podrà acordar la utilització del procediment obert simplificat que es recull en l'article 159 de la LCSP.

Termini de durada: la durada de les obres objecte del contracte s'estableix per a un període de 12 mesos.



5.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Criteris quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules (Sobre Únic): fins a 100 punts

Els criteris que serviran de base a l'adjudicació són:

1.) **Preu amb una puntuació màxima de 75 punts.**

L'oferta amb la màxima baixa tindrà 75 punts. La resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la formula següent:

$$P_i = P \frac{O_m}{O_i}$$

P_i = punts de l'oferta i

P = punts del criteri preu

O_i = preu de l'oferta i

O_m = preu de la millor oferta

2.) **Ampliació del termini de garantia, a raó de 1 punt per cada any addicional de garantia (amb una puntuació màxima de 5 punts).**

El punts addicionals s'entendran per anys complets, de data a data.

El còmput dels anys addicionals oferts computarà a partir de la finalització del termini legal de garantia d'un any establert en el plec de clàusules.

Per tenir la màxima puntuació (5 punts) haurà d'oferir 5 anys addicionals de garantia.

3.) **Millores al projecte de rehabilitació**, document descriptiu de les millores del projecte, que s'annexa als plecs (amb una puntuació màxima de **20 punts**):

3.a) valorada en 6 punts

Millora 1. Millora acabat exterior façanes cos principal, valorada en 5.259,69 € (IVA no inclòs)

3.b) valorada en 5 punts

Millora 2. Millora paviments exteriors, valorada en 5.585,56 € (IVA no inclòs)

3.c) valorada en 7 punts

Millora 3. Millora acabat sostre de fusta, (valorada en 1.918,11 € IVA no inclòs) i

Millora 4. Millora prestacions acústiques, (valorada en 2.893,34 € IVA no inclòs) valorades en 4.811,45 € (IVA no inclòs)



AJUNTAMENT DE SANT MIQUEL DE CAMPMAJOR

3.d) valorada en 2 punts

Millora 5. Millora de l'escala exterior, valorada en 3.305,93 € (IVA no inclòs)

6.- CONCLUSIONS

Es proposa la tramitació de l'expedient per la licitació del contracte administratiu de les obres de rehabilitació de l'antiga fleca per destinar la planta baixa a equipament, per procediment obert simplificat d'acord amb els criteris d'adjudicació exposats.